

LA POLÍTICA INMOBILIARIA Y LA TRANSFORMACIÓN URBANO-REGIONAL DE TECÁMAC, 1990-2010

Enrique Herrera Zapién¹
Enrique Moreno Sánchez²
Melesio Rivero Hernández³

Resumen

La política inmobiliaria es la modalidad para ejercer la ordenación del territorio por parte de las instituciones del Estado. En el periodo de estudio la política fue de impulso y de facilitación de la inversión privada a través de grandes empresas en la gestión de las líneas de acción contenidas en los diversos instrumentos de planeación urbana de los diversos órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal. Una nueva forma de hacer política habitacional e infraestructural que transformó el Valle de México en los últimos años, demarcación a la que Tecámac pertenece. La política inmobiliaria modificó de manera radical la realidad política, económica y social del municipio, de tal modo que los fraccionamientos y Conjuntos Urbanos contienen a más del 75% de la población municipal. Así las exigencias de trabajo, educación, seguridad, salud, espacios de recreación, vialidades, servicios públicos: agua, alumbrado público, drenaje, pavimentación, se convirtieron en un gran reto ante el crecimiento urbano desmesurado. Paralelamente, lo que aquí se denomina la hegemonía política local de Tecámac, implementadora de la Política Inmobiliaria, recreó el modelo privatizador con el objetivo principal de reproducirse como hegemonía, re-fundando una lógica privado-inmobiliaria de escasa sustentabilidad y sin miras a horizontes temporales futuros. El objetivo de trabajo es analizar la transformación urbano-regional de Tecámac del año 1990 al 2010 y las causas que impulsaron la permanente implementación del modelo privatizador inmobiliario, así como sus efectos.

Palabras clave: Política Inmobiliaria, Conjuntos Urbanos y Tecámac.

Introducción

El municipio de Tecámac nombrado; “*Ciudad Bicentenario*”, forma parte integral de la Zona Metropolitana del Valle de México. La clasificación de Ciudad alude al proceso de urbanización que comenzó a desarrollarse a partir de 1980 y técnicamente cabe dentro de lo que Peter Ward denomina el área urbana continua, o sea “el área conurbada, producto de un fenómeno de expulsión de habitantes del primer contorno de la ciudad hacia un segundo contorno” (Ward, 2004: 471).

Castillo-Oropeza y Alejandro-Ramos (2012) analizan estas “ciudades” y explican: El gobierno puso en marcha a partir de 2007 el proyecto “*Ciudades Bicentenario*” el cual incluye la selección de centros estratégicos determinados por su ubicación y capacidad para recibir incremento poblacional y aumentar su infraestructura urbana. El propósito de este proyecto es “concentrar infraestructura en ciudades que puedan considerarse autosuficientes, debidamente planeadas y competitivas en el uso de suelos y

¹ Jefe del Departamento de Información, Planeación, Programación y Evaluación de la Universidad Politécnica de Tecámac.

² Profesor de Tiempo Completo del Centro Universitario UAEM Texcoco. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores, Nivel 1. Líder de cuerpo académico Política, Gobierno y Territorio UAEM 153. Líneas de investigación: Lo sociourbano y ambiental; Lo local y lo territorial.

³ Profesor de Tiempo Completo del Centro Universitario UAEM Texcoco. Miembro del cuerpo académico Política, Gobierno y Territorio UAEM 153.

recursos naturales” (Comisión Coordinadora para el Impulso de la Competitividad del Estado de México, 2007). De ese modo, las ciudades bicentenario son desarrolladas en áreas no del todo urbanizadas, pero geográficamente existentes como puntos estratégicos para estos proyectos de construcción masiva y de flujo económico entre las grandes empresas como las constructoras privadas. Se pretende que estas “ciudades modelo” sean las siguientes: Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Tecámac, y Zumpango. Lugares diferentes en su composición social, cultural e incluso política, pero susceptible de ser partícipes en su composición social, cultural e incluso política, en un desarrollo regional homogeneizador y equitativo (Castillo y Alejandre, 2012: 61).

A partir de 1980 Tecámac vivió un proceso acelerado de transformación; de ser una zona semi-urbana pasó a ser un espacio mega-habitacional. Un proyecto encabezado por parte de políticos y empresarios del estado de México que guiados por los intereses económicos sobrepuestos a la planeación municipal fungieron como un eje vital para aprobar y desarrollar los fraccionamientos y conjuntos urbanos, los cuales transformaron el entorno tradicional de forma radical en un entorno inmobiliario sin precedentes en el municipio.

A pesar de las múltiples justificaciones que se han proporcionado para el fomento de desarrollos inmobiliarios masivos, como el de proporcionar la oportunidad de tener vivienda a sectores poblacionales vulnerables, para propiciar la estabilidad familiar, no se ha gestado la certeza social, económica y urbana que proponían estos complejos inmobiliarios. Los Conjuntos Urbanos han transformado la vida no solo de los que habitan dentro de ellos, sino de toda la población del municipio de Tecámac, llegando a un punto donde la educación, la salud, el empleo, la seguridad se transforman en retos difíciles de alcanzar. La pobreza urbana sigue creciendo, el desorden urbano aumenta y con ello la improvisación política para subsanar temporalmente la diversidad de problemas que traen consigo los conjuntos urbanos.

La mancha urbana producto de los desarrollos inmobiliarios es un entramado complejo de construcciones uniformes y repetitivas que cambian la imagen urbana municipal y conjugan una serie de fenómenos nuevos no siempre favorables. Las variables determinan el desarrollo del municipio en materia de sustentabilidad, de medio ambiente, de servicios públicos, de educación, de salud, afectando la participación social y la planeación urbana. Ante ello, es necesario abordar la política habitacional y su transformación, para encontrar los engranes que están provocando dichos fenómenos y poder comprender los efectos.

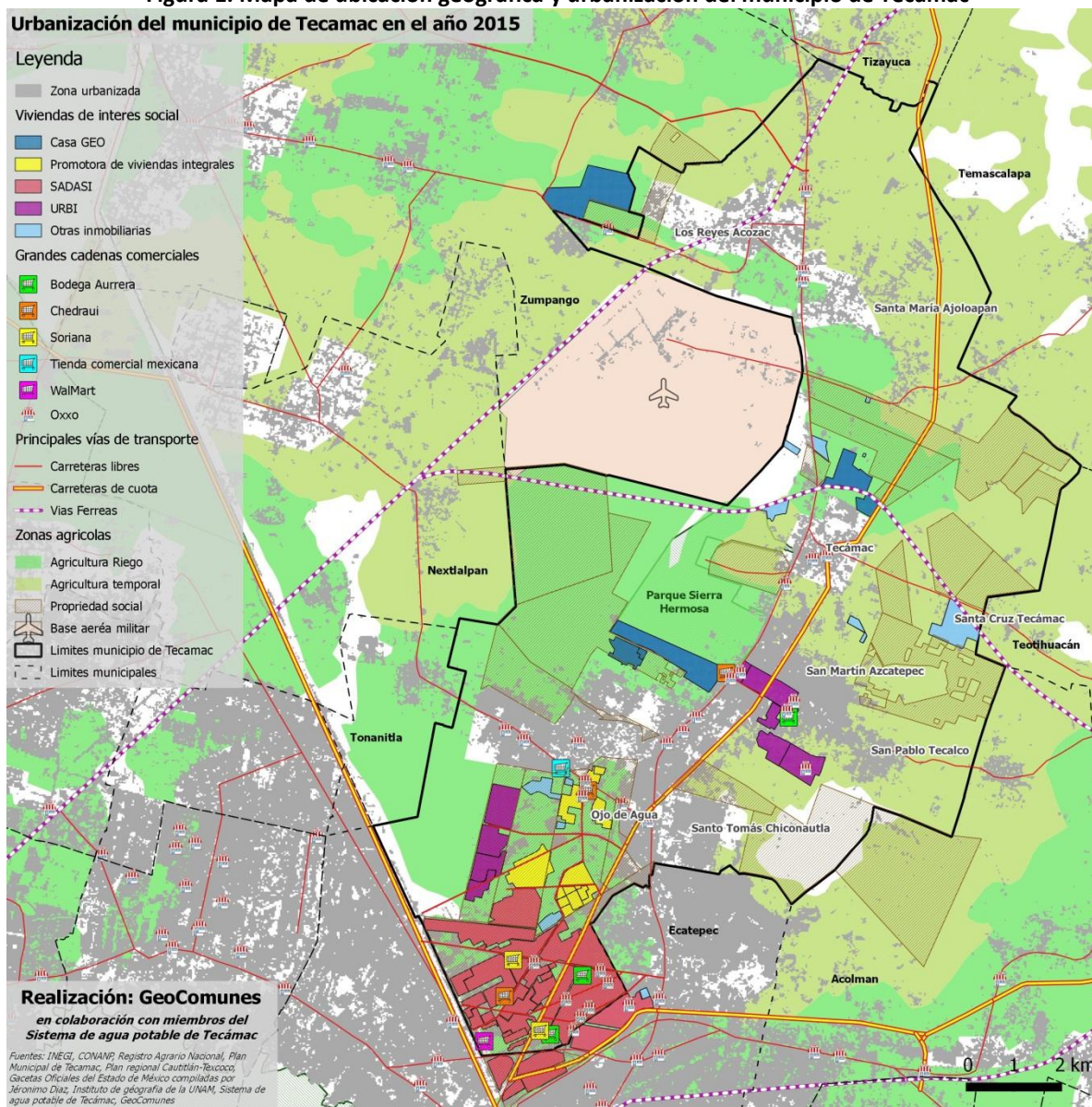
Ubicación de Tecámac

El municipio de Tecámac se localiza en la parte nororiente de la capital del Estado de México y se encuentra ubicado al norte de la Ciudad de México. Se localiza a una distancia aproximada de 34 km de la Ciudad de México. La altitud a la que se encuentra el municipio de Tecámac es de 2,340 metros sobre el nivel del mar y en término generales está formado por una superficie territorial de 153.41 kilómetros cuadrados.

El municipio de Tecámac limita al norte con el estado de Hidalgo (municipio de Tizayuca) y con los municipios del Estado de México: Temascalapa al norte, al sur con Ecatepec, Acolman y Coacalco, al oeste con Zumpango, Nextlalpan, Jaltenco, Tultitlán y Coacalco, finalmente al oeste con Temascalapa y Teotihuacán. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía realizó el conteo de población en el 2010 y señaló que debido a los resultados obtenidos el municipio de Tecámac está formado por 364,589 habitantes. La Consejo Estatal de Población (COESPO, 2015) registro un total de población de 446,008 pobladores.

El siguiente mapa expresa la ubicación físico-territorial del municipio de Tecámac, ubicado en el oriente del Estado de México.

Figura 1. Mapa de ubicación geográfica y urbanización del municipio de Tecámac



Fuente: Sistema de Agua Potable de Tecámac, 2015.

La transformación sociodemográfica de Tecámac ocurrió a partir de la década de los ochenta, momento en el cual municipio se adhiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y en la década de los noventas cuando las empresas privadas comienzan a desarrollar conjuntos habitacionales, se puede observar en el siguiente cuadro que el crecimiento sociodemográfico en el municipio de Tecámac:

Cuadro 1. Datos de Población Histórica Estado de México y Tecámac

Unidad	Año								
	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010
EDOMEX	1,392,623	1,897,851	3,833,185	7,564,335	9,815,795	11,707,964	13,096,686	13,414,497	15,175,862

Tecámac	9,104	11,971	20,882	84,129	123,218	148,432	172,813	270,574	364,579
---------	-------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Fuente: H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013: 30.

De acuerdo a la información histórica censal del municipio de Tecámac del periodo 1950-2010 se observan cinco etapas de crecimiento poblacional: 1) La primera, de 1950 a 1970, en donde las Tasas de Crecimiento Media Anual (TCMA) del municipio se colocaron por abajo de las estatales, aunque con una tendencia de crecimiento, siendo estas de 2.77% y 5.94%, así la población pasó de 9,104 habitantes en 1950 a 20,882 habitantes en 1970. Lo anterior refleja la transformación de un municipio eminentemente rural a uno urbano. 2) En la segunda etapa, el proceso de urbanización está claramente definido, tal y como lo marca la segunda etapa (1970-1980), ya que el municipio presentó una TCMA de 14.40%, más del doble de la que experimentó el estado durante el mismo periodo; así, el municipio pasó a 84,129 habitantes en 1980. 3) La tercera etapa (1980 a 2000) se caracterizó por un crecimiento poblacional significativamente más lento con tasas constantes que fueron de 3.98% para el periodo de 1980-1990, de 3.35% en el periodo 1990-1995, y de 3.62% para el periodo 1995-2000. En todo el periodo de esta tercera etapa, las tasas de crecimiento poblacional correspondientes a la entidad se mantuvieron ligeramente por debajo de las del municipio. 4) La cuarta etapa se caracterizó por un acelerado crecimiento poblacional ya que de 2000 a 2005 la población municipal pasó de 172,813 habitantes a 270,574 habitantes, 97,761 habitantes más en tan sólo 5 años, esta diferencia poblacional supera ampliamente a la población reportada en 2005 de varios municipios de la entidad. Así, la tasa de crecimiento fue de 9.38%, mientras que en la entidad el porcentaje llegó a sólo 1.35%. 5) Por último en la quinta etapa 2005-2010 aunque la TCMA anual continúa siendo superior a la experimentada en la entidad. En base a la última etapa se puede explicar a través de la llegada de importante Conjunto Urbanos, básicamente en el sur y centro del territorio municipal. (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013: 30)

El efecto de la política inmobiliaria se ve reflejado en los datos estadísticos poblacionales. La tasa crecimiento media anual poblacional fue de 3.3 % en el periodo de 1990-1995, incrementó a 3.6% para el periodo 1995-2000; pero para el año 2000 a 2005 la tasa de crecimiento fue de 9.38%, mientras que en la entidad el porcentaje llegó a sólo 1.35% (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013: 30).

Cuadro 2. Población no Nacida en el Estado de México

Espacio	Población total 1990	Población total nacida en otra entidad	%	Población total 2000	Población total nacida en otra entidad	%	Población total 2010	Población total nacida en otra entidad	%
Estado de México	9,815,795	3,902,226	39,75	13,096,686	50,590,89	38,63	15,175,862	5,615,069	37
Tecámac	123,218	61,098	49,59	172,813	85,313	49,37	364,579	206,716	57

Fuente: H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013.

La población nueva representó en 1990; 49.6 % del total municipal, 10 puntos arriba del promedio estatal. Mientras que para el año 2000, en el Estado de México la entidad de porcentaje de nacidos fuera fue de 38.6%, en el municipio la proporción llegó a poco más de 49%. Para el año 2010 la población municipal proveniente de otra entidad fue del 56.7%, muy superior a la media estatal que fue de 36% (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013: 34).

En el año 2000, el municipio alcanzó una densidad poblacional de 1,126.55 hab/km², mientras que el Estado de México llegó a 590.33 hab/km². Para 2010 la densidad de la población se incrementó a 2,376.59 habitantes hab/km, en tanto que a nivel estatal llegó a 684.04 hab/km². En suma Tecámac incrementó su densidad en casi cuatro veces la de la entidad, lo cual fue inédito y significativo para un municipio que era semi urbano en los años ochenta. (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2013: 36).

La importancia de lo local y lo regional

La transformación regional y local de los espacios urbanos se está dando bajo una nueva modalidad que es necesario abordar teóricamente para comprender la problemática urbana y habitacional.

La coexistencia entre lo global y lo local está produciendo nuevas ciudades, las cuales han sido concebidas bajo una idea urbana de incorporar al desarrollo a los pobres y a la par hacer negocio con ellos, particularmente con los trabajadores formales, aunque no necesariamente estables en sus empleos; para el caso, las empresas constructoras han adquirido terrenos marginales y de bajo costo por estar alejados de los espacios más cotizados, con el propósito de construir viviendas para quienes tienen acceso a créditos para ese fin (Castillo y Alejandre, 2012:59).

Moreno (2012) reflexiona acerca de la región donde se ubica Tecámac y explica lo siguiente:

En este sentido la región oriente del Estado de México tiene necesidades de relacionar los diversos procesos urbanos, sociales, culturales, económicos, en contraste al paradigma malthusiano o neoliberal que sigue siendo para muchos una explicación limitada al desarrollo de la región. La región sigue vinculada a factores tales como deterioro de la calidad de vida de las personas que migran a esta zona, carencia económica en el lugar de origen, problemática social y familiar que para muchos se asocia “para salir adelante” en sus necesidades más elementales como son alimentación y vivienda. (Moreno, 2012:7)

Otro punto importante en el proceso de urbanización ha sido la creación de vivienda de “interés social” por parte de las compañías constructoras para impulsar constructoras para impulsar un sector económico de la región y de los municipios; esto, en gran medida, se relaciona con políticas de desarrollo urbano tendientes a propiciar localidades de gran número de viviendas, lo cual favorece la migración de muchos pobladores; sin embargo, existe visión limitada para un adecuado ordenamiento urbano-ambiental-territorial, ya que las compañías constructoras tienen evidente injerencia en los asuntos de uso de suelo, urbanización y ordenamiento territorial en la zona (Moreno, 2015:92).

Las grandes empresas constructoras en vinculación con el Estado y los grandes propietarios aprovechan la coyuntura, lotifican y venden sus tierras para la creación de nuevas periferias. La existencia de grandes corporaciones fraccionadoras como agentes intermediarios entre el ejidatario y el colono predomina en estos procesos de urbanización local; el dominio del mercado periférico por estos agentes determinó el desarrollo urbano en municipios como Nezahualcóyotl, Chimalhuacán o Chalco, por citar tres de los más representativos, pero últimamente esta tendencia se ha extendido, con lo cual ha aparecido otro cinturón más amplio hacia otros municipios del Estado de México como Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, entre otros (Castillo-Oropeza y Alejandre-Ramos, 2012:58-59).

Actualmente el Estado es facilitador y promotor de lo privado, alejándose de las funciones y atribuciones en materia de construcción, financiamiento y adquisición de vivienda, concesionando las responsabilidades de la política habitacional a las empresas privadas. En este sentido los agentes inmobiliarios privados se erigen como el principal planeador y constructor de vivienda, pues los tres órdenes de gobierno se han retirado del papel de constructor y planeador de vivienda, colocándose a un nivel administrativo de aprobación, que sin embargo les da la oportunidad de obtener recursos prominentes.

Este esquema funciona mediante trámites graduales, para la obtención de requisitos y documentos por parte de los empresarios privados, que, gestionado por el espacio legal, administrativo y de planeación en la administración pública consiguen la justificación escrita, legal y oficial para que se desarrollen mega-proyectos urbanos.

El problema

El problema es que los gobiernos promovieron la participación de constructoras privadas de vivienda, coordinando esquemas de financiamiento viables para los clientes, pero sin planeación urbana-territorial-ambiental. Es decir, los conjuntos urbanos en Tecámac fueron construidos por las empresas privadas, solo se enfocaron que desarrollar viviendas que contaran con servicios básicos, deslindándose de proporcionar un entorno digno que con anterioridad significaba espacio suficiente, posibilidades de modificar el espacio, dejando de lado la planificación de los servicios y el impacto ambiental de las nuevas viviendas, así como su efecto por estar lejos de sus centros de trabajo, carencia de identidad con la vida social y comunitaria con el pueblo de Tecámac.

Por otro lado, la política inmobiliaria no incluye la participación social, las empresas inmobiliarias privadas no necesitaron para la construcción de conjuntos urbanos de la integración ni de la interacción social, la coordinación entre las empresas inmobiliarias con la sociedad civil no existe. Aunque de manera formal y legal se dice de la participación ciudadana como requisito aprobador del desarrollo inmobiliario, en realidad se da manera de simulacro, es decir que la participación social la desarrollaron con sectores sociales afines a la plataforma política, y jamás contradicen las sugerencias gubernamentales de modificación de uso de suelo o construcción de conjuntos urbanos, fraccionamientos u obra pública.

La fundación *a priori* de la política inmobiliaria se da por las élites políticas y empresariales, mientras que la fundamentación se da por los especialistas después de la decisión es decir *a posteriori*. En otras palabras la fundamentación legal, la regulación, la regularización y la planeación se usan para justificar conjuntos urbanos, pero la decisión de la construcción ya está dada por acuerdos entre empresarios y políticos.

El andamiaje legal, regulatorio y de planeación bajo la lógica funcional justificadora se aboga a la línea trazada por la política inmobiliaria donde la moderación o la negación de complejos urbanos no es alternativa, aunque se tenga que sacrificar la sustentabilidad de un espacio local o regional. Esta transformación en la lógica urbana y en materia habitacional que se dio en el contexto nacional, influyó fuertemente la urbanización del país y del municipio de Tecámac a partir de la década de los noventa.

La época de la Facilitación

El fin de la década de los años ochenta y principios de la década de los noventa fue el lapso donde sobreviene la crisis del Estado-Nación en los países latinoamericanos. Este contexto de crisis y fin del Estado Benefactor marca paralelamente el fin de las políticas habitacionales enfocadas a la planeación y administración de la pobreza que trataban de contrarrestar los efectos la marginación urbana. Dicho proceso desembocó en el abandono progresivo del modelo de responsabilidad social que fue construido como resultado de un siglo de luchas sociales y dio la pauta para que el Estado se desvinculara parcialmente y progresivamente de su responsabilidad en la provisión de servicios en materia de política habitacional, dando una mayor transferencia de responsabilidades a la esfera privada, siguiendo las políticas de ajuste estructural propuestas por consenso de Washington. En la coyuntura, las agencias internacionales proponen una nueva fórmula para el Estado en materia habitacional donde la palabra clave de esta propuesta es “facilitación”.

Para la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en los debates del año internacional de la vivienda en 1987, la facilitación significó el soporte a los procesos espontáneos, principalmente orientado al financiamiento de pequeñas acciones, la asistencia técnica de la gestión habitacional, la flexibilización de las normas y reglamentos de construcción y la provisión de tierras apropiadas. La instrumentación de los postulados del Consenso de Washington le dio un giro al papel del Estado, desestimando toda

intervención directa (que implique construcción o regulación) en el mercado, y así como la facilitación como sustento del funcionamiento del mercado habitacional. La base de esta línea argumental, es que el mercado es el mejor asignado de recursos (Sepúlveda y Fernández, 2005: 40). La política inmobiliaria como modalidad del Estado facilitador redujo el peso de los gobiernos locales en la actuación habitacional.

El Banco Mundial recomendó crear entornos urbanos en función del mercado habitacional privado mediante construcciones diseñadas para obtener una mayor eficiencia en el uso del espacio. En este sentido “En la primera mitad de la década de los 90’s...la participación de desarrolladoras privadas fue mayor y el Gobierno no tomó tanta acción, a diferencia de la década anterior” (Sánchez, 2012: 24). A partir de los ochenta se redefinió la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial, basado en la privatización inmobiliaria donde “la participación estatal en los programas de vivienda fue progresivamente remplazada por la promoción y financiamiento habitacional, limitando con ello la participación social y estatal, estimulando la participación privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas” (Sánchez, 2012:17). Como resultado de esta transformación progresiva de la política habitacional en política inmobiliaria, “el parque habitacional creció en México 33.4%, al pasar de 12, 142,555 en 1980 a 16, 197,802 unidades en 1990; el aumento fue superior al de la población” (CONAPO, 2017).

Ante la nueva modalidad, de 1988 a 1994 se dieron cambios importantes en materia de vivienda y desarrollo urbano que forjaron las bases para la construcción de complejos urbanos masivos. En primera instancia se reformaron leyes relacionadas con el uso suelo, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de vender sus terrenos, lo que fue bien aprovechado por los agentes privados e incluso públicos. Esto facilitó que el terreno agrícola fuera incorporado al desarrollo urbano. Suelo que, al ser adquirido a muy bajo precio por grandes agentes inmobiliarios, se convirtieron en los desarrollos habitacionales ubicados en las periferias urbanas.

Es así como el Estado impulsor y facilitador de lo privado con su política inmobiliaria, comenzó a vislumbrar a Tecámac como un territorio propicio para el desarrollo inmobiliario. Lo anterior a pesar de que los gobiernos municipales de Tecámac, de la primera parte de la década de los noventa manifestaron oposición a las solicitudes del gobierno y particulares para llevar a cabo desarrollos habitacionales o asentamientos humanos sociales progresivos. A pesar de la negativa de algunos pobladores al proceso de integración de Tecámac en la dinámica metropolitana del Valle de México, la incorporación de la dominación de municipio conurbado al Distrito Federal no se pudo impedir (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1991).

Por otro lado, “En 1993 se promulgo la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, mediante la cual se redefinieron y precisaron los objetivos generales de su predecesora, la Ley de 1983, entre los cuales se destaca que el ordenamiento del territorio estatal deberá enfocarse en conjunto hacia las diferentes categorías y planes: el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico” (Peña. E. y Velasco. M, 2010: 140). En 1994, el gobierno municipal de Tecámac encabezado por Eduardo Bernal (expresidente municipal) solicitó que los terrenos de lo que fue “Rancho Sierra Hermosa”, saliera del Plan de Desarrollo Urbano Estatal de la zona de baja densidad, para utilizar los pozos de agua blanca con que cuenta, mismos que servirán para desarrollar: unidades habitacionales, zonas deportivas, ecológicas y deportivas (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1994).

En el año 1995 en Tecámac se otorgó factibilidad de servicios a la construcción Wilhen S. A. de C. V. para desarrollar la unidad habitacional denominada “Santa Elena” en San Pablo Tecalco, y se otorgó

factibilidad de servicios a la empresa Magsyla Construcciones S. A. de C. V. para el desarrollo habitacional de 1,032 viviendas en el Municipio (Actas de cabildo del H. Ayuntamiento de Tecámac, 1995). En ese mismo año (1995), se inició la segunda etapa del desarrollo habitacional de “Chiconautla” con 4,500 casas y se autoriza el incremento de densidad de 330 a 464 viviendas solicitado por la empresa TELC S. A. de C. V. (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1996).

Más adelante, se certifica la existencia de vías públicas y facilidad para la regularización de la subdivisión de los lotes de la asociación “Hueyotencotl A.C”. Así como la factibilidad de servicios públicos a la colonia ampliación “Ejidos de Tecámac” (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1996). También 1996, se reconocen las calles existentes en el predio el Solar ubicado en San Francisco Cuatliquixca propiedad PROVA S. A. de C. V y por otro lado se acuerda la apertura de las vías públicas existentes y la incorporación al casco urbano municipal del predio denominado San Agustín o el Llano, para realizar desarrollo habitacional en condominios. Asimismo, se autorizó el Desarrollo de la sección que forman parte de los lotes adquiridos por los agremiados del frente Revolucionario Campesino y trabajadores en el Estado de México, sección Lomas de Tecámac, lo que más tarde sería el Fraccionamiento Social Progresivo “Santo Tomas Chiconautla”. Se da también la regularización de subdivisión del predio ubicado en la calle las Flores de la Colonia Lomas de Ozumbilla, también se otorgó el no inconveniente de subdivisión del predio denominado Corralito en la cabecera municipal y se autorizó la factibilidad de servicios y el no inconveniente para la construcción de un conjunto en condominio de 20 viviendas en Santa María Ajoloapan (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1996).

La gestación de la política inmobiliaria

A partir del 1 Enero de Enero de 1997 Aarón Urbina Bedolla⁴, ganó la presidencia municipal y toma posesión del gobierno local por primera vez. Este acontecimiento marcó la historia de Tecámac, al ser la primera vez que un partido de oposición ganó las elecciones municipales, incluyendo la diputación local. El hecho es trascendente por la inédita victoria opositora y porque a paso de los años dicho político personificaría la “política inmobiliaria de facilitación”. De 1997 a 2018 el municipio modificó su fisonomía urbana de manera radical derivada de la entrada a múltiples empresas privadas inmobiliarias, situación que propicio la transformación radical de Tecámac en la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina.

Desde el inicio en 1997, se otorgó la licencia de construcción al fraccionamiento el “Rincón Michoacano” para dos condominios horizontales para conjunto urbano de 80 viviendas en el pueblo de Santa María Ozumbilla. Se conformó la comisión Municipal de fomento a la vivienda y se actualizó la subdivisión de lotes en los fraccionamientos de tipo Social Progresivo. Al finalizar el año se aprobó la licencia de construcción a inmobiliario Obras y Urbanización S.A. de C.V. para 573 viviendas en los predios

⁴ Aarón Urbina Bedolla ha sido Presidente Municipal y Diputado Local de Tecámac en distintos periodos. De 1997-2000 llegó a ser presidente municipal por parte del Partido Acción Nacional (PAN), posteriormente en el periodo 2000-2003 fue Diputado Local también por parte del PAN. Para el Periodo 2003-2006 vuelve a ser Presidente Municipal pero ahora abanderado por el Partido Revolucionario Institucional (PRI), así mismo en el periodo 2006-2009 regresa la diputación local por parte del PRI, posteriormente en el Periodo 2009-2012 regresa otra vez a la Presidencia Municipal de Tecámac abanderado por el PRI, para el año 2013-2015 vuelve a ser Diputado Local por parte de PRI y presidente de la Junta de Coordinación Política de la Cámara Local en el Estado de México dejando como presidenta a la Directora de Desarrollo Social Rocío Díaz Montoya. Recientemente ganó las elecciones para el periodo 2016-2018 a la Presidencia Municipal de Tecámac nuevamente por parte del PRI, sin embargo en el 2017 deja la presidencia a cargo de su amigo y tesorero Remedios Rafael Ramos González.

conocidos como Loma Alta y Baja Sierra Hermosa, ubicados en el km. 34 de la carretera México-Pachuca (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1997).

La tendencia inmobiliaria en Tecámac aumentó en 1998. Se autorizó la expedición de licencias de construcción en predios subdivididos irregulares dentro de las áreas urbanas con una aportación para obras según el tamaño del predio; también se aceptó la urbanización de la zona ejidal propuesta por el comisariado ejidal de Tecámac, de las parcelas 195 y 196 propiedad del núcleo ejidal y se aprobó la solicitud de Corporación Metropolitana de Inmuebles S. A. de C. V. Para la construcción de los módulos habitacionales denominados “Portal Ojo de Agua II y Portal Ojo de Agua III” en los cuales se construyeron 161 casas, 78 y 86 respectivamente estableciendo las condiciones.

Sin embargo, el momento más impactante y que marcó una tendencia irreversible de urbanización intensa fue la aprobación de la solicitud la empresa inmobiliaria Grupo SADASI S. A. de C. V. para para desarrollar un total de 18,303 viviendas de interés social, en el conjunto urbano denominado “Los Héroes”. En otras palabras se aprueba el *Conjunto Urbano más grande de América Latina* (Actas de Cabildo del Ayuntamiento de Tecámac, 1998). El conjunto Los Héroes Tecámac se desarrolló a en el norte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Actualmente, este conjunto urbano es parte del proyecto Bicentenario del Gobierno del Estado de México.

Para realizar el conjunto urbano más grande de América Latina, denominado “Héroes Tecámac”, se otorgó el cambio de usos de suelo solicitado por Desarrollo Inmobiliario SADASI para desarrollo habitacional H 100 en la sección Tecámac, del conjunto Santo Tomas Chiconautla, terreno ubicado por la autopista México Pachuca al sureste, al norte, con la zona urbana del propio ejido, al sureste con dos tramos del ejido de Santa María Chiconautla, fraccionamiento la Guadalupeana y al sur con la carretera lechería Texcoco. Predio que tiene ya autorizado la perforación de pozos profundos para el suministro de agua potable; la descarga de aguas residuales al gran canal y aguas pluviales infiltradas por medio de pozos de absorción; pagando al ayuntamiento de Tecámac los derechos de licencias de construcción (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2000).

En el año de 1999 se aprobaron 2000 viviendas urbanas en el desarrollo Villa del Real (Actas de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tecámac, 1999). En este tenor, en el año 2000 se otorgó opinión favorable a la solicitud de la empresa Obras y Urbanización S. A. de C. V. para llevar a cabo un desarrollo habitacional con 192 viviendas ya que hasta esa fecha solo se contaba con la autorización de 2,573 debiendo ser 2,765. Además de autorizarse para la misma empresa la tercera etapa del conjunto urbano Villa del Real que contará con 2,866 viviendas; por otro lado, se otorga el no inconveniente a la empresa Obras y Urbanizaciones S. A. de C. V. Del proyecto de infraestructura del desarrollo habitacional Villa del Real y se emite factibilidad a la CRESEM de aumento de densidad (415 lotes) en el desarrollo de la tercera etapa del predio de Santo Tomas Chiconautla (H. Ayuntamiento de Tecámac, 2000).

En el año 2003, regresa Aarón Urbina Bedolla como presidente municipal ahora abanderado del PRI, en 2004 se autorizó la realización del Conjunto urbano de Tipo Mixto (Habitacional Interés Social, Comercial y de Servicios e Industrial) a Grupo SADASI, Denominado los “Héroes Tecámac II”, que en la parte habitacional se conocerá como bosques y en la parte industrial, como Parque industrial Tecámac, resultante de la fusión de 215 inmuebles que suman 4, 313,359.06 (Cuatro millones trecentos trece mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados seis decímetros cuadrados). Un año después, el 08 de julio de 2005, en la escritura 12,328 ante el la notaria 109 de Coacalco se da fe de la protocolización de 12 parcelas, es decir la subdivisión para realizar 24, 518 viviendas incluyendo el corredor industrial en el Conjunto Héroes Tecámac (Oficina Registral de Otumba, 2005). Lo anterior es ejemplo y muestra de los conjuntos urbanos autorizados y promovidos en el orden municipal, y estatal fundamentalmente.

En el cuadro 1 se muestran los Conjuntos Urbanos que fueron autorizados en el periodo analizado (1990-2010).

Cuadro 2. Conjuntos Urbanos

Nombre del Conjunto Urbano	Etapas	Situación	No. Viviendas
Ampliación los Héroes Ozumbilla	II	Autorizado	316
Ampliación los Héroes Tecámac	III	Autorizado	243
Bosques de los Héroes	Subrogación	Autorizado	7, 408
El Mageyal		Lotificadores independientes	667
GEO Sierra Hermosa		Autorizado	7, 153
Hacienda del Bosque		Autorizado	1, 957
Hacienda del Bosque	II	Autorizado	450
Héroes de Tecámac	II Bosques	Autorizado	25,882
Héroes San Pablo	II Etapa	Por autorizarse	4, 754
Héroes San Pablo	I Etapa	Autorizado	4, 979
Héroes Tecámac	Ampliación bosques etapa II	Autorizado	1,648
Intersa	I	Lotificaciones en Condominio	
Jardines de Tecámac		Lotificaciones en Condominio	
Jardines de Xonacahuacan		Autorizado	179
Jema	I	Lotificadores independientes	200
Las Flores		Lotificaciones Independientes	362
Los Héroes de Tecámac	Ampliación Jardines	Autorizado	905
Los Héroes de Tecámac	V	Autorizado	1,171
Los Héroes de Tecámac	Jardines	Autorizado	9599
Los Héroes Ozumbilla		Autorizado	6,900
Los Héroes Tecámac	IV	Autorizado	380
Los Héroes Tecámac	III	Autorizado	576
Los Héroes Tecámac I, la quinta		Autorizado	18, 590
Los Héroes Tecámac	I a	Autorizado	267
Los olivos		Lotificaciones en Condominio	
Norchuca	I y II	Lotificaciones en Condominio	
Paseos de Tecámac		Autorizado	441
Provenzal del Bosque		Autorizado	2, 900
Punta Esmeralda		Por autorizarse	900
Punta Palermo	I	Autorizado	1,000
Punta Palermo	III	Por autorizarse	1, 674
Punta Palermo	II	Por autorizarse	915
Rancho Aéreo	I	Lotificaciones en Condominio	
Rancho la Capilla		Autorizado	4, 726
Rancho La Luz		Autorizado	825
Real Castell	I y II	Autorizado	478

Real del Cid	I, II, III y IV	Autorizado	4, 121
Real del CID	v etapa	Autorizado	780
Real del Sol	etapa I	Autorizado	1,860
Real del Sol	I	Autorizado	1, 860
Real Firenze		Autorizado	749
Real Granada	II	Por autorizarse	1,466
Real granada		Autorizado	1534
Real Toscana	Etapa IV	Por autorizarse	116
Real Toscana	etapa III	Autorizado	900
Real Toscana	etapa II	Autorizado	347
Real Toscana	etapa I	Autorizado	460
Real Verona	IV	Autorizado	440
San Jerónimo		Por autorizarse	780
Tolca	I	Lotificaciones en Condominio	
Valle San Pedro	Fase III	Autorizado	3, 207
Valle San Pedro	Fase I	Autorizado	8, 406
Valle San Pedro	Fase IV	Autorizado	1, 124
Valle San Pedro	Fase v b	Por autorizarse	2, 440
Valle San Pedro	Fase v a	Por autorizarse	1,731
Villa del Real	I, II y III	Autorizado	7, 631
Villa del Real	IV, V y VI	Autorizado	13, 645
Vitalia	I	Por autorizarse	314

Fuente: Elaboración propia con información del área de Desarrollo Urbano y Planeación del municipio de Tecámac, 2017.

Ante la situación antes descrita sugiere la pregunta ¿Cuál es el tipo de política existente para las necesidades habitacionales en Tecámac? Todo parece indicar que La política inmobiliaria de facilitación es el único sistema y se ha convertido en la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac, las actas de cabildo así lo evidencian.

De 1994 al 2000 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano y el uso de suelo dos veces, se han consolidaron 6 comités, coordinaciones y comisiones de vigilancia en el tema de política urbana y habitacional, se le dio la autorización a 7 empresas constructoras y se aprobó la construcción de 54, 304 hogares. Posteriormente en el 2006 se aprobaron 8, 407 casas en lo que es hoy el Conjunto Urbano Valle San Pedro. No siendo suficiente, en el 2007 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano que se desarrolló en 2003, con el objetivo de que la política habitacional siga desarrollando conjuntos urbanos sin restricciones hasta el año 2020 o tal vez más adelante, es decir con el objetivo de que la política inmobiliaria siga funcionando. En Tecámac, el número de viviendas de interés social en Conjuntos Urbanos están autorizadas 124, 761 casas de un total con un total de 38 Bloques de Conjuntos Urbanos que se desarrollarán en sus diversas etapas. Como se puede observar; Los Héroes correspondientes al grupo SADASI representan el 37% de Hogares construidos, seguido por Villa del Real de la empresa Obras y Urbanización S. A. de C. V. con el 14 % de Hogares construidos, en tercer lugar esta Valle San Pedro de la empresa URBI con el 11 %, y en cuarto lugar se encuentran los Reales por parte de empresa TROVIT que representan el 10% de las casas construidas. Juntos los cuatro bloques de conjuntos urbanos representan el 72% de las casas aprobadas por la política inmobiliaria. Asimismo, en el Fraccionamiento

Villas de real, existen; 13, 645 viviendas, mientras que los lotificadores independientes tienen autorizadas actualmente; 1, 229 viviendas y hay 6 condominios de los cuales no se tienen datos precisos aun.

Sin embargo, la “Vivienda Digna” que se desarrolló en México y en el municipio de Tecámac no tuvo características básicas y precisas bien definidas.

Primeramente, “en el proyecto de decreto por el que se expide la nueva Ley General de Vivienda, la comisión de la LIX Legislatura propuso en febrero de 2005 una concepción distinta de vivienda digna, decorosa y adecuada en el artículo 4°; ésta ya cubría aspectos como la seguridad jurídica, infraestructura y equipamiento, habitabilidad, seguridad física, protección respecto de riesgos estructurales y climáticos, accesibilidad a todos los sectores de la población, condiciones ambientales, ubicación adecuada, respeto a los procesos productivos atendiendo a los rasgos culturales y locales de la población atendida y, sobretodo, se señaló que la superficie se determinará tomando en consideración el valor catastral del terreno en cada región del país. Sin embargo, en el dictamen final de la iniciativa presentada en abril de 2005 por la Comisión se observa nuevamente la indefinición de lo que es vivienda digna. La propuesta de decreto de la Ley de Vivienda señala en el artículo 2°: Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, así como protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos”(LIX Legislatura de la Cámara de Diputados, 2005).

Paralelamente a pesar de que los complejos desarrollados por los privados promueven una forma de vida estable a manera de marketing, la vulnerabilidad económica del ciudadano de clase no permite que accedan a los espacios urbanos mobiliarios, provocando en contrasentido que haya invasión de casas dentro de los conjuntos urbanos, invasión de predios, creación de colonias informales por parte de personas en extrema pobreza y toda una serie de fenómenos que a la larga han convertido la urbanización y el espacio habitacional en un espacio de desordenamiento territorial.

En otras palabras, mientras la conformación habitacional se forja de manera masiva proporcionando facilidades por parte del sector privado, se da de manera simultánea la invasión de espacios para habitación ya sea en conjuntos urbanos o en terrenos baldíos. La coordinación política, social y privada no existe, no hay interacción ni consenso entre gobierno, privados y sector social, cada uno ha entendido la política habitacional a su modo y la ha desarrollado a su criterio, unos construyendo al por mayor (privados), otros endeudándose o invadiendo espacios para conformar sus hogares en torno a las necesidades que la política habitacional no les proporcione (sociedad civil) y otros desentendiéndose por completo de la política habitacional y justificando la construcción de casas siempre y cuando obtengan beneficios particulares, (gobierno) en pocas palabras no existe “Gobernanza Urbana.”

Los gobiernos municipales subordinables, han sobrepuesto los intereses propios a la sustentabilidad. Para muchos servidores públicos y políticos de Tecámac la posibilidad de involucrarse en la construcción y los permisos de los complejos urbanos proporciono un campo lleno de oportunidades, que propiciaron guiar a la planeación urbana hacia el beneficio propio, importando poco las consecuencias sociales, económicas y políticas.

La hegemonía local en la política inmobiliaria de Tecámac

Antonio Gramsci define la Hegemonía, como “el conjunto de grupos de la sociedad, donde el dominante establece su liderazgo moral, político e intelectual sobre los sectores subordinados, haciendo que sus intereses sean los intereses de la sociedad. De esta manera la Hegemonía sería; la formación progresiva de alianzas centradas alrededor de un grupo social determinado”, (Kanoussi, 2001: 19) donde gracias a la

dirección moral e intelectual estos se van convirtiendo en aliados. En este sentido Buci Gluksmann menciona que “una hegemonía establecida hace avanzar al conjunto de la sociedad y adquiere así su función nacional, es decir la representación social. Esta fuerza transformadora se halla vinculada al reconocimiento de un carácter modernizador de la élite dirigente, como representante del progreso económico y social, es decir que una parte de su papel ético, deviene de su función como vanguardia social, como factor dinamizador de conjunto social” (Villar, 2007: 2003).

La Política Habitacional actuó como elemento articulador modernizador y permitió al Gobierno difundir ideas, valores, anhelos y principios sociales de vinculación y condiciones en las cuales se desarrolló la política habitacional, haciendo que esta política fuera aceptada colectivamente. La hegemonía política local de Tecámac aprovechó la facilitación de la política inmobiliaria encabezada por el sector privado y los rasgos corporativos, clientelares, que operaron como un sistema de instrumentos de negociación entre las autoridades y distintos grupos sociales, atendiendo los intereses de grupos políticos para conjugar alianzas políticas específicas, atendiendo parcialmente la necesidad de hogar de los ciudadanos, y complementariamente difundiendo ideas, valores y principios sociales de vinculación a los necesitados de hogar.

Las ganancias por la construcción de dichas casas beneficio fuertemente al sector privado, pero indudablemente también beneficio a la hegemonía tecamaquense, funcionarios públicos y toda la estructura que se encargó de gestionar el proceso para la construcción de conjuntos urbanos, obtuvo ganancias prominentes. En el caso de específico de Tecámac, las élites políticas y ciertos apellidos fueron ayudados por el Gobierno del Estado constituir una élite política y mucha riqueza. Hoy en día se han conformado una de las estructuras políticas y económicas más adineradas del Estado de México, y la consolidación se realizó a partir de la aprobación de complejos urbanos, los cuales significaron recaudación de impuestos poco transparentes y manipulables, libertad para disponer de espacios terrestres y construir negocios acordes a los intereses de las élites políticas, evasión de impuestos, empresas constructoras que colaboran activamente en la construcción afines a los intereses de la élite local. También participan en la remodelación y mantenimiento del espacio urbano, recaudación de impuestos opacos, y muchas más aristas que permiten la manipulación de recursos humanos, materiales y financieros.

En los diferentes territorios de la metrópolis, el poder de los ámbitos de gobierno puede incidir con diferente intensidad, los ámbitos de gobierno pueden ser más influyentes en un territorio que en otro. En este caso, resulta ocioso sostener la existencia de planos no jerarquizados de fuerzas gubernamentales y sociales. Que un actor dé a conocer las acciones que se desarrollarán para la conducción de un territorio, no es un proceso de gobernanza, es la imposición de un proyecto que favorezca ciertos posicionamientos y beneficios para este. (Espejel, 2013:197)

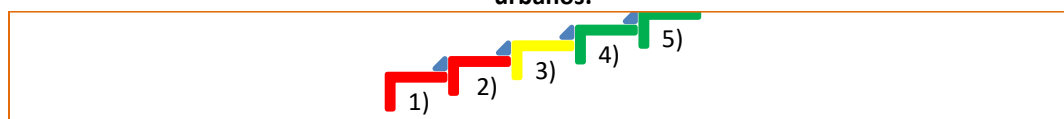
La radicalización de la política inmobiliaria llega a tales puntos que se convierte en una herramienta de control político y de redes de asistencialismo social que dotan de programas a los conjuntos urbanos para que el capital votante siga optando por la misma plataforma política. En este sentido la política inmobiliaria ha significado la constitución de élites y estructuras de control dentro del municipio de Tecámac, pero al mismo tiempo ha significado la fragmentación de las organizaciones auxiliares y comunitarias.

Las empresas constructoras propias de políticos o de amigos cercanos ganan las licitaciones para las obras públicas del espacio urbano que gobiernan, obtenido con ello beneficios económicos trascendentales que permiten a las élites quedarse con algunos espacios estratégicos y comerciales que

los benefician enormemente, por lo que la justificación de la transformación del espacio urbano en los Planes de Desarrollo Municipal y en los Planes de Desarrollo Urbano son una constante.

No obstante, las aprobaciones para constituir conjuntos urbanos no son solo una cuestión municipal y de sus áreas administrativas, el Gobierno del Estado de México es la primera instancia donde Gubernamental se delibera el proyecto y se desarrollan los trámites. Las secretarías de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y de Comunicaciones, así como Protección Civil, son las encargadas de dictaminar si se cumplen con los requisitos de abastecimiento de agua, servicios públicos, incorporación vial e impacto ambiental. Si bien hubo un número y variedad de unidades gubernamentales y un número y variedad de funcionarios públicos que intervinieron, la intensidad y regularidad de los contactos, entre funcionarios se vio limitada.

Esquema 1. Esquema tradicional de aprobación municipal para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos.



Fuente: Elaboración propia con información de la UIPPE Tecámac, 2017.

1) Elaboración del Plan de Desarrollo Urbano o se modifica para que se pueda justificar la construcción. 2) Desarrollo una Consulta ciudadana y se recopilan quejas o sugerencias para saber si es viable el desarrollo del conjunto urbano o fraccionamiento. 3) Se pide el dictamen de congruencias por parte del gobierno de Estado de México. 4) Se desarrolla el acuerdo de cabildo para aprobar la construcción. 5) Se pública lo aprobado

El esquema evidencia que el actor principal para la gestación de conjuntos urbanos es el sector inmobiliario, este funge como el actor clave de gestión y convencimiento para reunir el expediente de trámites, permisos y no inconvenientes. La recolección de firmas de actores estatales y municipales, se da de manera progresiva y gradual, no obstante, el trato coordinado o en conjunto entre las estancias de gobierno, estatales y municipales, las instancias sociales y las privadas parecen bastante escasas, sin la inclusión de precauciones y las posibles consecuencias que deben ser analizadas y asumidas en caso de que se presenten fallas futuras. Los agentes inmobiliarios privados se erigen como el principal planeador y constructor de vivienda, pues los tres ámbitos de gobierno se han retirado del papel de constructor y planeador de la vivienda, limitándose al nivel de administrativo de aprobación. El problema es que los agentes inmobiliarios no son los más preparados en materia de planeación urbana, lo que ha traído consigo diferentes efectos al municipio de Tecámac.

Sin embargo, la política inmobiliaria, “provocó gran dificultad de coordinar el uso del suelo y la planeación del transporte; los retos en la capacidad municipal y los inadecuados controles de uso del suelo local para el desarrollo urbano; y un alto nivel de fragmentación municipal dentro de las áreas metropolitanas,” (OCDE, 2015: 8) y paralelamente el factor de intereses particulares de grupos políticos es una situación bastante palpable que refleja en la simple aprobación de los complejos urbanos sin un análisis verdaderamente objetivo.

Efectos de la política inmobiliaria

Tecámac se transformó radicalmente en dos décadas; según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) dice acerca de Tecámac: la condición de rezago educativo afectó a 13.8% de la población, lo que significa que 57,592 individuos presentaron esta carencia social, así mismo el 40.06 % de la población de Tecámac no tiene seguro social y el porcentaje de personas sin acceso a servicios de salud fue de 38.1%, equivalente a 159,298 personas. También el porcentaje de

individuos en Tecámac que reportó habitar en viviendas con mala calidad de materiales y espacio insuficiente fue de 9.3% (39,023 personas) y el porcentaje de personas que reportó habitar en viviendas sin disponibilidad de servicios básicos fue de 3.8%, lo que significa que las condiciones de vivienda no son las adecuadas para 16,063 personas (CONEVAL, 2010: 1).

Por otro lado, según las estadísticas del Instituto de Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGESEM, 2011) dice que por cada mil habitantes existían 0.016 médicos, es decir que solo hay 60 Médicos para todo el municipio (2011: 6). En cuanto a las estadísticas desarrolladas por la Unidad de Información, Planeación, Programación y Evaluación (UIPPE) del gobierno municipal de Tecámac, se plantean que el 98.77 % de los habitantes del Conjunto Urbano Héroes Tecámac y el 97.7 % de los habitantes del Conjunto Urbano Valle San Pedro aún siguen pagando su casa (2012). La falta de empleo en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac ha provocado el desarrollo de Casas-Comercio, donde el 25.16 % vende alimentos variados, el 34.23% proporciona distintos servicios y 40.55% vende productos de distinta índole. Prácticamente el 32 % de las personas que viven en Héroes Tecámac tiene un empleo informal (UIPPE, 2012).

Paralelamente en el muestreo realizado por el municipio en las avenidas comerciales del conjunto urbano Héroes Tecámac, concluye que solo 300 comercios que representan el 14 % del total, cuentan con un documento oficial para comerciar, mientras 1870 comercios que equivalen al 86% no cuentan con ningún documento oficial para poder comerciar. Sumado a ello, se comprobó que existe corrupción en la recaudación de impuestos de las casas-comercio del Conjunto Urbano Héroes Tecámac, ya que si bien se recaudan aproximadamente; \$ 7,356, 900.00 cada tres años, solo se reportan; \$ 915,075.00 cada trienio, por lo que de \$ 6,441,825.00 no se reportan ante ninguna instancia (UIPPE 2012). El mismo estudio corrobora que el 48 % de la población en el Conjuntos Urbanos Héroes Tecámac ha desarrollado la modificación de su casa por cuestiones de seguridad y el 19% lo ha hecho por el incremento de la familia ante el espacio reducido del inmueble (UIPPE, 2012). En cuanto a las estadísticas del Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se plantea que de 119,499 habitantes de 12 años o más; 59, 069 está inactiva. Además en los Fraccionamientos Villa del Real, Ojo de agua, Real Paraíso, Sierra hermosa y en los conjuntos Urbanos Valle San Pedro, y Héroes Tecámac, existen 56, 965 personas no activas económicamente, 3, 189 personas sin ocupación y 55, 380 personas sin derechos a servicios de salud (SCINCE, 2010). Otro dato interesante que concluyo la UIPPE del municipio de Tecámac, es que en el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla el 50% de casas no tienen loza, el 16% de la población tiene paredes cartón, lámina, madera, etc., y el 29 % no cuenta con piso firme (2012).

Conclusiones

La Política Inmobiliaria, es la forma de ejercer la ordenación urbana-habitacional fundada por el sector “desarrollador” que en el caso del municipio de Tecámac en el periodo analizado es impulsado por el Estado impulsor y facilitador de lo privado como parte integral del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, como solución a la demanda de vivienda promovida, apoyada y legitimada por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda en los órdenes de gobierno (Federales, Estatales y Municipal). Además, también es evidente la lógica privado-inmobiliaria no tiene contemplado una adecuado ordenamiento urbano-territorial-ambiental en lo local y regional.

Se coincide con Castillo-Oropeza y Alejandro-Ramos (2012) en el sentido del papel que juegan la periferia de la Ciudad de México, y en particular el oriente del Estado de México, donde se ubican municipios como Tecámac, derivado de una sobrepoblación que es desplazada a lugares más alejados de sus centros de trabajo, de centros de estudio, y se van convirtiendo en nuevos espacios territoriales, donde su

especialización económica, social genera un nuevo perfil y características sociodemográficas, ambientales y económicas que a finales del siglo XX no existían, es decir, nuevos centros de localización espacial de grupos de personas, vivienda e infraestructura antes no existentes. Se crearon necesidades nuevas con la creación de políticas de gobierno y no políticas públicas de orden principalmente estatal, lo cual no excluye el ámbito local que permitieron e impulsaron las llamadas “Ciudades Bicentenario” que escasamente han sido analizadas y valoradas su impacto social, urbano, territorial y ambiental.

Además, existe desequilibrio político, social y económico. El ciudadano tecamaquense tiene una empobrecida calidad de vida y subsiste con fuentes de empleo mal pagadas y una infraestructura insuficiente para atender al conjunto poblacional, por lo que aumenta el número de los desplazamientos hacia la ciudad de México para conseguirlos. En este sentido, el crecimiento urbano inmobiliario con alta densificación poblacional hace de la infraestructura, el equipamiento y la conectividad existente algo insuficiente y caótico. Sin descartar el grave problema de contingencia medio ambiental permanente.

Paralelamente, la oferta de reserva de suelo urbano legal y diversificado, no cubre la capacidad de pago de los diversos sectores sociales que compren su patrimonio dentro de los conjuntos urbanos, un problema en particular para los de menor poder adquisitivo. Además no hay corresponsabilidad ni coordinación entre las autoridades del Estado de México y del municipio, no hay concordancia entre el gobierno, el sector privado para resolver los problemas de la urbe, y el sector social no es tomado en cuenta en la toma de decisiones.

El tejido urbano está colapsado por lo inmobiliario, las condiciones de empleo y de educación son deficientes, los servicios públicos básicos y los espacios públicos de recreación son escasos dentro del territorio municipal y ante la problemática solo se han promovido las políticas de movilidad y desarrollo urbano, modernizando y proporcionando una red de transporte público masivo pero poco eficiente y muy inseguro. No se han impulsado otras formas de movilidad alternativa no motorizada y la estructura vial metropolitana está conformada por pocas vías de comunicación.

Tampoco se han creado las condiciones materiales adecuadas de vida, ni se ha priorizado la atención de las zonas más rezagadas y más densamente pobladas, sin descartar que es difícil garantizar la protección de la integridad física y patrimonial de sus habitantes que viven en Tecámac, donde prevalecen altos niveles de pobreza urbana y vulnerabilidad social ante el aumento de la incidencia delictiva.

Referencias

Castillo, A. y G. Alejandro, (2012) “La habitabilidad en la construcción del espacio. El caso de la Trinidad, Zumpango” en *Quivera*. Año 14. Universidad Autónoma del Estado de México. Julio-diciembre 2012.

Comisión coordinadora para el impulso a la competitividad del Estado de México., (2007) “Ciudades del Bicentenario” en *IV Sesión Ordinaria de la Comisión Ejecutiva*. [En Línea]. México, disponible en: <http://edomexico.gob.mx/sedeco/competitividad/ppt/CiudadesBicentenario.pdf> [Accesado de día 18 de Julio de 2019].

Consejo Nacional de Población., (2017) “Indicadores históricos de viviendas y hogares en los censos y conteos de población de México 1930-2010” en *INEGI*. [En Línea]. México, disponible en: http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/hogares_mexico/fuentes/M2_A.pdf [Accesado de día 10 de Julio de 2019].

CONEVAL., (2010) “Informe anual sobre la situación de la pobreza y rezago social” en *SEDESOL*. [En línea]. México, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/42717/Mexico_081.pdf [Accesado el día 21 de Marzo de 2019].

Consejo Estatal de Población COESPO (2015) “Cuaderno Estadístico Encuesta Intercensal 2015”. [En Línea]. México, disponible en: <http://coespo.edomex.gob.mx/sites/coespo.edomex.gob.mx/files/files/cuaderno%20estadistico%202016.pdf> [Accesado 5 de julio de 2019]

Espejel, J., (2013) *Los fundamentos Político Administrativos de la Gobernanza*. México, Fontamara.

Estado de México., (1993) *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México*. México, Poder Ejecutivo.

Peña. E. y Velasco. M., (2010) *Zonas Metropolitanas, 200 Años de Realidades Mexiquenses*. México, Biblioteca Mexiquense del Bicentenario.

H. Ayuntamiento de Tecámac., (2013) *Plan de Desarrollo Municipal 2013-2015*. México, H. Ayuntamiento de Tecámac.

H. Ayuntamiento de Tecámac., (1991-2000) *Actas de Cabildo, 1991-2000*. México, H. Ayuntamiento de Tecámac.

IGESM., (2011) “Estadística básica municipal del Estado de México 2011, Tecámac” en *Gobierno del Estado de México*. [En Línea]. México, disponible en: <http://iiigecem.edomex.gob.mx/descargas/estadistica/ESTADISTICABMUNI/ESTADISTICABASI/ARCHIVOS/Tec%C3%A1mac.pdf> [Accesado de día 21 de Marzo de 2019].

LIX Legislatura de la Cámara de Diputados., (2005) “Dictamen de la iniciativa de Ley General de Vivienda” en *Cesop*. [En Línea]. México, disponible en: http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Eje_tematico/d_vivienda.htm [Accesado de día 11 de Julio de 2019].

Kanoussi, D., (2001) *Hegemonía, Estado y Sociedad Civil en la Globalización*. México, Plaza y Valdez.

Moreno, E., (2012) "Caracterización social urbana y territorial de la región oriente del Estado de México" 2012-1, año 14. México, *Quivera*.

Moreno, E., (2015) "Lo urbano en la región oriente del Estado de México", Vol. 17 núm. 2. México, *Quivera*.

OCDE., (2015) *Estudios de políticas urbanas de la MÉXICO en Transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda*. México, OCDE.

Oficina Registral de Otumba., (2005) *Escritura Pública: 12, 328*. México, Notaría Pública del Estado de México.

Sánchez C., (2012) *La vivienda social en México ¿pasado - presente - futuro?* México, JSa.

SCINCE., (2010) "Pagina WEB del INEGI". [En Línea]. México, disponible en:
<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html> [Accesado el día 03 de Junio de 2019].

Sepúlveda, R. y R. Fernández., (2005) *Estudio sobre las políticas nacionales de vivienda popular en Latinoamérica*. México, Centro Cooperativo Sueco.

Sistema de Agua Potable de Tecámac., (2015) "Geocomunes". [En Línea]. México, disponible en:
http://geocomunes.org/Mapas_Imagenes/Tecamac/Urba_Tecamac_2015 [Accesado el día 04 de Junio de 2019].

UIPPE., (2012) *Diagnostico del conjunto urbano Héroes Tecámac*, México, Ayuntamiento de Tecámac.

Villar, A., (2007) *Políticas de Vivienda en México, de la Constitución de 1917 a la Globalización*. Madrid. Tesis Doctoral.

Ward, P., (2004) *México megaciudad: desarrollo y política*. México, Miguel Ángel Porrúa/El Colegio Mexiquense.